

その他案件（１）

大和都市計画用途地域及び高度地区の変更
（壱分北地区）について （状況報告）

公聴会の開催概要

原案の閲覧期間	令和4年2月7日～2月28日
公述申出書提出数	70通
公聴会日時	令和4年3月5日(土) 10:00～12:00
公述人数	11人
傍聴人数	51人

公述申出書の意見の内訳

■分類別の意見数

都市計画	用途地域	15
	高度地区	6
開発計画	道路・交通	56
	計画内容	27
	自然環境	6
手続き・地元対応		32

公述の要旨

【用途地域】

- 低層の住宅地において、建蔽率40%・容積率60%を、50%・80%にすることに非常に違和感を感じる。（公述人1番）
- 第一種低層住居専用地域の建蔽率、容積率、壁面後退距離がどうして緩和されるのか。また、既存の第一種低層住居専用地域の緩和を同時にしないのはなぜか。変更するならば、隣接地との良好な住環境の調和策として緑道を設けるなどの対策も必要。（公述人2番）
- 隣接地との調和を図るため、隣接しているところは現行の建蔽率・容積率に合わせるべき。（公述人3番）
- 第一種低層住居専用地域にある環境が良い住宅地の都市計画を変更しないでほしい。（公述人6番）

公述の要旨

【用途地域】

- なぜこのような大幅な都市計画変更となったのか、経過を公表してほしい。都市計画の変更についての開発計画は地元で事業者が説明するように指導しているとのことだが、都市計画の変更についての市からの説明が不足している。（公述人6番）
- 用途地域変更については一切認められない。反対である。また、建ぺい率、容積率、壁面後退距離についても現状のままとして欲しい。（公述人8番）

公述の要旨

【用途地域・高度地区】

- 幹線道路沿いの一部については開発も必要かと思うので15m高度地区を設けて開発が進むということも理解できるが、旧国道168号線から離れた場所に第二種中高層住居専用地域及び15m高度地区を設定することについては、周辺環境と調和とれた変更案とは言い難く、強く反対する。（公述人1番）
- 土地利用計画については、高い建物が建った時に既存住宅への日当たり、通風、プライバシーの侵害の危険を感じる。（公述人9番）
- 幹線道路を通すために、土地所有、家屋、建築の条件・条項を変更することは許されない。ゆったりと建ち並ぶ家屋のなかに異調和な家屋が立ち並ぶことは景観を損ねると同時に連鎖火災も避けられなくなると考える。（公述人11番）

公述の要旨

【手続き（都市計画）】

- 今回の公聴会は住民意見を反映するために意見を陳述する機会となっているが、住民意見が反映されないまま、既に都市計画が進められているように感じる。今後は、住民意見をくみ取り、事業者目線でない対応を強く求める。（公述人7番）
※ほか9番も類似意見
- 事前協議で開発の許認可の土地利用を固めたうえで、用途地域の変更をするというのが都市計画法の進むべきやり方である。（公述人10番）

公述の要旨

【開発計画（道路・交通）】

- 既存の生活幹線道路が、開発により新しくできる住宅地内をクランク走行する形状の計画となっており、安全面で非常に危険を感じている。現道を拡幅する、または北側に繋がる幹線道路を新たに作ってはどうか。（公述人3番）
- 東生駒南自治会役員会で諮った結果、国道168号線と生駒東小学校西側の道路を繋ぐことに反対する。生駒東小学校西側の道路は幹線道路ではなく生活道路である。交差する場所は、小学校、学童保育の真正面、すぐ北にはなばた幼稚園があり、通学路にもなっている。通勤者の通り抜け車両が登園・登校の時間帯と重なった場合、園児・児童に著しく危険を及ぼすことになる。開発地域の東側は歩道のみとし、車が入ることは自治会として反対させていただきたい。（公述人4番）

公述の要旨

【開発計画（道路・交通）】

- 東西幹線道路が計画されているが、近隣住民になんの説明もなく、いきなりこのような計画が示された事に不信感を抱く。貫通した道路の先には生駒東小学校と学童保育、その北にはなばた幼稚園がある。安全を第一に考えるのであれば、生駒市はこの土地利用計画図を見た時点で、論外だと考えるべきではないか。交通量調査はされたのか。東生駒二丁目の交差点は曜日・時間帯によっては大渋滞している。生活道路に通過交通のおそれがあり、危険に感じる。
（公述人7番） ※ほか5番も類似意見
- 開発自体を中止して欲しい。東西幹線道路について、自動車の通り抜けについては、認められない。緊急車両のみの通行を認めるような方策をして欲しい。東西幹線道路を繋ぐことによって生駒東小学校西側の市道東生駒36号線の通行量が増大する事について大変危惧している。（公述人8番）

公述の要旨

【開発計画（道路・交通）】

- 過去に、生駒市と東生駒・さつき台の開発事業者が協力して、壺分から抜ける道路を作ってきた。開発予定地のそばまで出来ている。開発計画の幹線道路はこの南側の道へ結ばざるをえない。そうすると住宅地全体の計画が大きく変わる。したがってこの図面にもとづいた用途地域の変更を今の時点で進めるべきではない。再度この土地利用計画については検討願いたい。（公述人10番）

公述の要旨

【開発計画（造成）】

- 既存住宅と隣接する土地造成にあたり、大きな土地高低差は「周辺の住宅地や自然環境との調和を図り、良好な住環境を維持」するためにも、受け入れられない。隣接する境界部分に歩道を設ける方法、陽当たり、雨水浸透に関して既存住宅地へ十分配慮し、行政において十分な指導を願う。（公述人2番）
- 盛土造成工事に関して、盛土崩壊の大災害事例もあり、既存住宅より高く盛土される計画に納得できない。盛土は既存の住宅よりも低いレベルで抑え、境界には高低差を設けず、計画地内での高さ調整をしてほしい。若しくは、境界に緑道や公園を設けてほしい。盛土する箇所、安全性を具体的に示して欲しい。（公述人3番）
- 隣接地との境界への盛り土は、住宅の陥没・傾斜、道路の沈下・亀裂が起こっている事例があるため、施工の進捗管理・確認等が必要。（公述人9番）

公述の要旨

【開発計画（全般）】

- 山林や田畑の手入れが困難になる状況で、地権者が開発事業者に土地を売却されたことは個人の判断であり、このエリアが地域のために開発されることはおおむね賛成の立場である。（公述人1番）
- 地区の発展を考えたとき、この地区の弱点であったインフラを整備し、より魅力ある地区にすることにより、新たな世代に繋いでいくまちづくりとなっている点は好感が持てるが、周辺の街並み景観という魅力を磨き価値を高めることを考察されなかったように感じている。（公述人11番）

公述の要旨

【開発計画（施設）】

- 高齢者介護施設が小学校前に計画されており、頻繁に緊急車両などが出入りするため、児童の通学の安全確保が難しくなり、さらには、緊急車両のサイレンの音が勉学に支障をきたすと考える。
（公述人11番） ※ほか4番、5番、7番、11番も類似意見

公述の要旨

【開発計画（排水処理）】

- 集中豪雨等への雨水貯留対策についても、開発の際に事業者には指導いただきたい。（公述人1番）
- 昨今の集中豪雨への対策について、調整池をどこに設けて、どう水処理を制御するのか、どの程度の規模の豪雨まで耐えられるのか。具体的に説明をお願いしたい。（公述人3番）

公述の要旨

【開発計画（工事）】

- 騒音や工事車両による危険性が予想される。近隣の住民には十分に配慮して、開発スケジュール等をはやく自治会などに事前に十分公表してほしい。
（公述人2番）
- 大規模開発であり、長期にわたり工事車両の往来があると想像される。生駒東小学校、学童保育、なばた幼稚園がある市道を大きなトラックが往来することは避けるべき。さらには、騒音、振動、粉じん等の問題が生じることも考えられる。問題が起こる前に生駒市が間に入り、細かなルールなどを設けていただきたい。
（公述人7番）

公述の要旨

【開発計画（その他）】

- 低層住宅の戸数やマンション計画に対して公園面積が小さいのではないか。壺分町には「円座山(えんざやま)」という大昔から長老が集まって壺分村の方針を話し合った歴史的に貴重な場所がある。公園などにして保存してはどうか。（公述人3番）

公述の要旨

【開発計画（自然環境）】

- 野鳥や動物が住む自然環境豊かな地域での開発である。利便性の追求よりも、これ以上に増して緑地保全や良好な自然環境のなかでの生活が営めるよう、開発に際し事業者に指導してほしい。
（公述人2番）
- 市民憲章には「自然を愛し、人と自然が共生する美しいまちを作りましょう。」と書かれている。市民憲章と違うのではないか。
（公述人3番）

公述の要旨

【手続き・地元対応】

- 住民説明会を開催するよう、市から事業者に指導をお願いしたい。既存の住民、特に隣接の住宅環境に配慮した設計をされるよう強く指導願う。（公述人3番）
- 生駒市及び開発業者の住民説明会を早急をお願いしたい。2年近く市からも事業者からも進捗に応じた説明が全く無かった。住民の不安と生駒市への不信感が募っている。東生駒南自治会720世帯から公述申出書が70通ほど提出された。多くの住民が危機感を抱いているということを生駒市も了承していただきたい。（公述人4番）

公述の要旨

【手続き・地元対応】

- 令和3年度第3回生駒市都市計画審議会の会議録によると、委員から通過交通の発生のおそれ、地元説明について指摘があった。それに対して事務局が「区域周辺の住民については各自治会長への説明を行っているところと聞いている。」「地元自治会との合意形成の方法について自治会長と協議し、地域住民への説明等が行われる予定であると聞いている。」と答えている。これを計画するのは市側だと思うが、まるで第三者に聞いているようにしか聞こえない。第三者が進めている事業なのか、あるいは市当局である事務局が進める事業なのかははっきりしてほしい。（公述人5番）